

Règles régionales de gestion pour la prise en charge des risques locatifs Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement – Bail glissant en région Pays de la Loire

Contexte :

Alimenté par les astreintes payées par l'État au titre du droit au logement opposable et par les cotisations des bailleurs sociaux à la CGLLS, la vocation du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) est de financer des actions d'accompagnement favorisant le relogement des ménages bénéficiaires du DALO ou des ménages non bénéficiaires du DALO, mais qui plus largement relèvent des politiques d'hébergement et d'accès au logement. Ainsi, sa mobilisation vise à améliorer l'insertion des ménages dans le logement.

Dans le cadre de ce dispositif pour les ménages DALO, le bail glissant est un outil particulièrement intéressant dans une démarche d'accès au logement des ménages, puisqu'il s'appuie à la fois sur l'accompagnement du ménage dans le logement et la sécurisation du bailleur. C'est pourquoi, dans le cadre de son obligation de relogement d'un demandeur prioritaire, le préfet peut proposer un logement social en bail glissant à des ménages bénéficiant du DALO.

Toutefois, des difficultés de mise en œuvre sont soulevées par les opérateurs, notamment sur la question de la prise en charge du risque locatif. Dans certains départements, il s'agit d'un frein important au déploiement du dispositif.

Les règles de gestion du FNAVDL permettent deux modalités différentes de prise en charge du risque locatif :

- inclusion du risque locatif dans le montant forfaitaire de la mesure ;
- paiement des frais au réel.

Pour des raisons de simplicité de gestion, cette prise en charge s'effectuait systématiquement de façon forfaitaire sur l'ensemble du territoire national.

Suite à une enquête réalisée début 2019 auprès des opérateurs du FNAVDL visant un public DALO, dans la région Pays de la Loire, il est apparu nécessaire de faire évoluer la prise en charge des risques locatifs.

Ainsi, il a été décidé d'expérimenter une prise en charge des risques au réel plafonné. Ce changement a pour vocation à :

- améliorer la prise en charge des risques locatifs pour les opérateurs de mesures de bail glissant ;
- donner une visibilité aux opérateurs et aux services de l'État sur les moyens financiers dédiés aux risques locatifs ;
- libérer des crédits pour financer des mesures d'accompagnement supplémentaires ;
- permettre une capitalisation régionale de données sur les risques locatifs sur ces dispositifs d'accompagnement.

À cet effet, la présente note détaille le fonctionnement de la prise en charge des risques locatifs en région Pays de la Loire.

1. Conditions de prise en charge des risques locatifs

1.1. Conditions préalables

La prise en charge du risque locatif n'est possible que dans le cadre de mesures de type « bail glissant » réalisées par des opérateurs de la région Pays de la Loire, à destination de ménages DALO, et imputées sur le FNAVDL. Seules les conventions en cours à la date de saisine peuvent prétendre à une prise en charge des risques locatifs.

Préalablement à cette prise en charge, **l'opérateur doit avoir mis en œuvre tous les moyens à sa disposition** pour prévenir l'apparition de ces risques locatifs, limiter les montants concernés et étudier les possibilités d'apurement par le ménage. En ce sens, le comité régional de gestion du FNAVDL sera

notamment chargé d'examiner la légitimité de la demande déposée par l'opérateur au regard de ces éléments.

Tout manquement de l'opérateur dans la mise en œuvre de la mesure de bail glissant sera considérée comme un élément défavorable pour une prise en charge des risques locatifs par la réserve régionale spécialement dédiée.

1.2. Risques concernés

Seuls les risques locatifs suivants sont pris en charge par la réserve régionale :

- **Impayés de loyers et de charges** : ceux-ci recouvrent les impayés de loyers et de charges normalement dus par les ménages à l'opérateur. Ces impayés ne sont pris en charge que si les possibilités d'apurement par le ménage ont été étudiées.
- **Dégradations du logement** : ceux-ci recouvrent les frais, payés par l'opérateur, liés à la remise en état d'un logement après dégradation manifeste de celui-ci par le ménage. L'usure normale du logement n'est pas prise en compte.
- **Frais de procédure** : les frais de procédure, payés par l'opérateur, liés aux risques locatifs sont pris en charge. Il s'agit notamment des frais liés à une éventuelle procédure d'expulsion.

1.3. Montants de prise en charge

La prise en charge des risques locatifs par la réserve régionale est réalisée au montant réel plafonné.

Elle se décompose de la façon suivante :

- **Impayés de loyers et de charges** : montant cumulé des impayés de loyers et de charges, aides au logement perçues par l'opérateur déduites, **plafonné à 9 mois du reste à charge** mensuel dû par le ménage ;
- **Dégradations** : montant des frais de remise en état du logement **plafonné à 3 000 €** ;
- **Frais de procédure** : montant des frais de procédure afférente à un risque locatif **plafonné à 3 000 €**.

Le **montant global** de prise en charge pour un même ménage est **plafonné à 5 000 €**.

1.4. Conséquence sur le montant indicatif forfaitaire d'une mesure de bail glissant

En conséquence de la prise en charge du risque locatif sur une réserve dédiée, il ressort que le montant indicatif forfaitaire national pour la réalisation d'une mesure de bail glissant est minorée de 300 €.

2. Demande de prise en charge par un opérateur

2.1. Modalités de saisine

L'opérateur qui souhaite bénéficier de la réserve régionale pour les risques locatifs doit saisir la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) de son département, **en sollicitant la conclusion d'un avenant à la convention** suivant les modalités prévues à l'article 12 du modèle type de convention. **À l'appui de sa demande, l'opérateur doit joindre le formulaire spécifiquement prévu à cet effet.**

Cette saisine peut être réalisée une fois la mesure d'accompagnement concernée terminée ou une fois le (les) montant(s) plafond(s) de prise en charge dépassé(s). Il n'est toutefois pas possible de réaliser une saisine sur une mesure concernant une convention déjà soldée.

2.2. Pièces justificatives

À l'appui de sa demande, l'opérateur doit fournir :

- la demande de conclusion d'un avenant ;

- le formulaire spécifique de saisine ;
- le cas échéant, les factures ou devis contre-signés des frais correspondants.

Les services de l'État se réservent le droit de demander des pièces complémentaires à l'appui de cette demande.

3. Processus d'une prise en charge des risques locatifs

3.1. Comité technique régional de gestion du FNAVDL

Le comité technique régional de gestion du FNAVDL est composé d'un représentant de la DREETS, d'un représentant de la DREAL, d'un représentant de l'USH et d'un représentant de la FAS. Ce comité est adossé à la commission hébergement et accès au logement (CHAL) des Pays de la Loire.

En plus de ses attributions, le comité technique se prononce également, dans un délai maximal de 2 mois suivant la date de saisine par l'opérateur, sur la demande de prise en charge du risque locatif. En l'absence de réunion du comité technique dans ce délai, la DREETS se réserve le droit d'organiser une consultation écrite sur la demande auprès des membres évoqués ci-dessus.

La DDETS notifie la décision du comité technique régional de gestion du FNAVDL à l'opérateur, ainsi que son accord ou refus pour la conclusion d'un avenant.

Annuellement, ce comité informe la CHAL de l'utilisation des crédits FNAVDL, dont un bilan de la prise en charge des risques locatifs au titre du présent document.

3.2. Avenant à la convention

En cas de décision favorable du comité technique de gestion du FNAVDL, la DDETS et l'opérateur procèdent à la conclusion d'un avenant à la convention FNAVDL concernée, suivant les modalités prévues par cette même convention.

L'avenant ainsi signé est transmis par la DDETS concernée à la DREETS, qui informera la CGLLS suivant le processus habituel de gestion du fonds.

3.3. Versement de la subvention

Le versement de la subvention correspondante intervient en une fois suivant le processus habituel de gestion du fonds. À l'appui de la demande de versement, la DDETS concernée établira une décision portant attribution d'une subvention, suivant le modèle validé par le comité national de gestion du FNAVDL.

3.4. Recouvrement en cas de « trop-perçus »

Dans l'hypothèse où l'opérateur aurait bénéficié d'un apurement total ou partiel de la dette (apurement par le ménage, par un tiers, etc.), après la signature de l'avenant à la convention, il sera fait application de l'article 11 du modèle type de convention.

4. Alimentation de la réserve régionale

4.1. Constitution de la réserve régionale en début d'année

Au début de l'année n, une partie de l'enveloppe FNAVDL notifiée par le comité de gestion national est réservée pour l'alimentation de la réserve régionale. Le montant correspondant est validé par le comité technique régional de gestion du FNAVDL.

Pour la première année de mise en œuvre, une demande spécifique d'alimentation de la réserve régionale a été formulée auprès du comité de gestion national pour un montant de 20 000 €.

4.2. Alimentation de la réserve régionale en cours d'année

En cours d'année n, si la réserve régionale est insuffisante pour répondre aux demandes formulées par les opérateurs, une clause de revoyure sera réalisée par le comité technique régional de gestion du FNAVDL.

Les crédits manquants seront alors sollicités auprès du comité de gestion national du FNAVDL. En cas d'indisponibilité des crédits au niveau national, la répartition des crédits FNAVDL entre les départements de la région sera revue pour permettre l'alimentation de la réserve régionale. Cette nouvelle répartition sera alors soumise à la validation du comité technique régional de gestion du FNAVDL.

4.3. Utilisation de l'éventuel excédent en fin d'année

En fin d'année n, si la réserve régionale n'est pas intégralement consommée, les crédits alimenteront l'enveloppe régionale FNAVDL de l'année n+1, en plus, des nouveaux crédits notifiés par le comité de gestion national.

5. Évolution du présent règlement de fonctionnement

La présente note a été validée en comité technique régional de gestion du FNAVDL en date du 27 mai 2021.

Sur la base d'une évaluation régulière de la gestion et de la mobilisation de la réserve régionale de prise en charge des risques locatifs, ce comité se réserve la possibilité d'amender le présent document ou de revenir à une prise en charge forfaitaire.